

PL 6724.3-11.2026

URZĄD GMINY KOMORNIKI ul. Stawna 1, 62-052 Komorniki



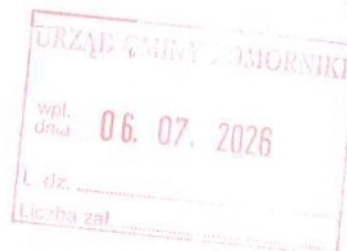
00002778175

Numer: **O.16620.2026**

Wpłynęło dn. **06-07-2026**

Przyjęto przez: **Beata Moskalik**

2026-07-06



URZĄD GMINY KOMORNIKI
AE:PL-40709-43019-DIFHA-22

Wniosek o zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Dzień dobry,

w załączniku przesyłam wniosek o zmianę MPZP dla działki 468/22 w Komornikach przy ul. Poznańskiej90A

Z poważaniem

Załączniki

1. Wniosek.pdf (SHA3-512, ff0f148f0c07a06054febe691e417fc9f1af0b93d5c20047b6d36b6bcd5f1efdf158157cf8c14059aaac75aeff6c1bec7130135965d8738b06833484fdf60714)
2. Załącznik.pdf (SHA3-512, 158247ebcd25dd16133aa7e79e36fb74b353795b137aeea34fd541db65b260667bb9392d963b23766fc1eb1e905f962e08933e47c28ae92a0c303bd817d2db75)

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Komorniki

2. RODZAJ PISMA¹⁾

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾

☒ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Wniosek dotyczy zmiany MPZP dla terenu w rejonie ulic: Żabikowskiej, Nizinnej i Poznańskiej w Komornikach (Uchwała Nr XVIII/161/2012 Rady Gminy Komorniki z 9.02.2012 r.) – dla działki ewidencyjnej nr 467/22 przy ul. Poznańskiej 90A.

Wnoszę o uzupełnienie zapisów MPZP dla ww. działki poprzez wyrażne dopuszczenie lokalizacji garaży, przy zachowaniu następujących zasad:

- Dopuszcza się realizację garaży w formie wbudowanej w bryłę budynku mieszkalnego (lub usługowego) oraz w formie wolnostojących budynków garażowych.
- Dla wolnostojących budynków garażowych wnoszę o ustalenie następujących parametrów:
 - a) Maksymalna liczba wolnostojących budynków garażowych: dwa na działce budowlanej (niezależnie od garażu wbudowanego w bryłę budynku głównego)
 - b) Maksymalna powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku garażowego do 35m²
 - c) Wysokość: jedna kondygnacja nadziemna do 3,5m od poziomu terenu
 - d) Geometria dachu: dachy o pochyleniu połaci do 40°

Szczegółowe uzasadnienie wniosku znajduje się w załączniku nr 1.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1			☐ tak ☐ nie	

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁶⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾
Załącznik nr 1 – uzasadnienie wniosku

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: Data:

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

UZASADNIENIE WNIOSKU

- 1. Usunięcie bariery interpretacyjnej i realizacja podstawowej funkcji terenu.**
Obecny tekst MPZP nie zawiera ustaleń dopuszczających lokalizację wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych. Organy administracji architektoniczno-budowlanej (Starosta Powiatowy – decyzja nr AB.6743.14.24.2026.X oraz Wojewoda Wielkopolski – decyzja nr IR-IV.7721.109.2026.4), milczenie planu w tym zakresie interpretują jako bezwzględny zakaz wznoszenia takich obiektów. Taka interpretacja blokuje racjonalne zagospodarowanie mojej nieruchomości, która posiada przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe (2U/MN). Zapewnienie miejsc postojowych w formie zamkniętego, wolnostojącego garażu jest standardem niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania zabudowy jednorodzinnej i usługowej. Dodatkowo, etapowanie inwestycji (budowa garażu w późniejszym terminie niż budynek główny) jest powszechną i uzasadnioną ekonomicznie praktyką, którą obecny MPZP sztucznie ogranicza.
- 2. Zharmonizowanie prawa miejscowego z ustawą Prawo budowlane.**
Ustawodawca krajowy, dostrzegając powszechną potrzebę realizacji niewielkich obiektów garażowych, zliberalizował przepisy, zwalniając parterowe budynki garażowe o powierzchni zabudowy do 35 m² z wymogu uzyskania pozwolenia na budowę (art. 29 ust. 1 pkt 14 Prawa budowlanego). Luka w obowiązującym MPZP de facto delegalizuje to ustawowe uprawnienie na terenie mojej działki. Zmiana planu usunie tę sprzeczność i pozwoli na korzystanie z ułatwień przewidzianych przez prawo krajowe, respektując jednocześnie zasadę wolności zagospodarowania terenu (art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- 3. Optymalne i bezkolizyjne wykorzystanie parametrów działki.**
Przedmiotowa działka jest uwarunkowana wysoce korzystnie pod względem przestrzennym – posiada powierzchnię aż 2865 m². Znajduje się na niej dom jednorodzinny o powierzchni zabudowy ok. 128 m², co daje wskaźnik zabudowy na poziomie zaledwie ok. 4%. Posadowienie wolnostojącego budynku garażowego o powierzchni ok. 35 m² podniesie ten wskaźnik minimalnie, nie stwarzając najmniejszego ryzyka przekroczenia dopuszczalnej intensywności zabudowy, ani nie wpłynie negatywnie na wymagany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.
- 4. Poprawa ładu przestrzennego i estetyki otoczenia.**
Z perspektywy urbanistycznej, wprowadzenie jednoznacznego zapisu dopuszczającego budowę wolnostojących garaży wpłynie korzystnie na ład przestrzenny. Brak garażu zmusza do ekspozycji pojazdów na podjazdach lub trawnikach, co obniża estetykę posesji. Zamknięty obiekt garażowy pozwala na uporządkowanie przestrzeni. Ponadto, w najbliższym sąsiedztwie zrealizowano już liczne garaże wolnostojące. Wnioskowany zapis usankcjonuje stan pożądaný z punktu widzenia zasady dobrego sąsiedztwa i harmonijnie wpisze się w ukształtowany już charakter otaczającej zabudowy.

5. Brak negatywnego oddziaływania.

Dopuszczenie w planie realizacji niewielkich obiektów garażowych usunie barierę inwestycyjną, nie generując przy tym żadnych uciążliwości dla środowiska. Zmiana ta nie naruszy również interesów osób trzecich, ponieważ każda inwestycja tego typu będzie musiała spełniać rygorystyczne wymagania w zakresie odległości od granic działek, określone w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Mając na uwadze powyższe, w szczególności fakt, że zmiana ta ma charakter punktowy i porządkujący, wnoszę o pozytywne i pilne rozpatrzenie mojego wniosku. Dotychczasowy brak jednoznacznych regulacji w MPZP bezpośrednio uniemożliwia mi zabezpieczenie kluczowego składnika mojego majątku, jakim jest pojazd mechaniczny, który z powodu braku zadaszenia jest stale narażony na degradację pod wpływem negatywnych czynników atmosferycznych. Nowelizacja planu w tym zakresie pozwoli na usunięcie bariery formalnej, która w obecnym kształcie nie tylko blokuje racjonalne zagospodarowanie nieruchomości, ale przede wszystkim uniemożliwia mi skuteczną ochronę własnego mienia przed niszczeniem.

Z poważaniem,

